



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

Informe

Número:

Referencia: INSTRUCCIÓN DE TRABAJO Nro. 4/2025

PARA INSTRUCCIÓN DE: Departamento de Servicios Registrales, División Protección a la Vivienda y División Asuntos Jurídicos.

PRODUCIDO POR: Dirección de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo.

OBJETO: Datos a consignar en la Nota de Inscripción (art. 28 de la Ley 17801).

VISTO lo dispuesto por los artículos 2039, 2045 y afines del Código Civil y Comercial de la Nación; el artículo 28 de la Ley 17.801; el artículo 168 inc. a) del Decreto Nro. 2080/80 -t.o. Dec. 466/99-; y la Disposición Técnico Registral Nro. 6/2020; y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 28 de la Ley 17.801 establece que en todo documento traído para su toma de razón ante este Registro, que merezca inscripción o anotación definitiva, se colocará la Nota de Registración correspondiente.

Que entre los datos a consignar en la Nota de Inscripción, el citado artículo dispone: fecha, especie de derecho y número de orden de la registración practicada, en la forma que determine la reglamentación local (sic).

Que, asimismo, con el fin de individualizar el o los inmuebles en cuestión, en la Nota de Inscripción es necesario consignar además el número de matrícula.

Que por Disposición Técnico Registral Nro. 6/2020 se habilitó la Nota de Inscripción digital, firmada por el registrador interviniente de conformidad con dispuesto por la Ley 25.506.

Que teniendo en cuenta lo advertido en la práctica registral, resulta conveniente efectuar una revisión de los datos a consignar en la Nota de Inscripción, ajustándolos a lo exigido por la normativa, con miras a dar unicidad funcional interna y certeza a los usuarios externos.

Que, en tal sentido, resulta menester determinar qué datos se deben consignar en la Nota de Inscripción, a fin de

individualizar el o los inmuebles en cuestión, en aquellos casos en los que una o más unidades complementarias hayan sido objeto de inscripción.

Que en virtud de lo dispuesto por los artículos 2039 y 2045 del Código Civil y Comercial de la Nación, cabe afirmar que las unidades complementarias que se encuentran adjudicadas a una o más unidades funcionales están destinadas a servirles, revistiendo carácter accesorio de éstas.

Que, por ello y, tal como surge del citado cuerpo legal, la constitución, transmisión, modificación o extinción de un derecho real, gravamen o medida cautelar sobre una unidad funcional, comprende a la/s unidad/es complementaria/s que tuviere adjudicada/s, y no puede realizarse separadamente de éstas.

Que, en estos casos, se advierte que en la Nota de Inscripción resulta suficiente con la indicación del número de matrícula del inmueble objeto de inscripción, sin necesidad de citar a las unidades complementarias.

Que respecto a la especie de derecho, la misma puede presentar variantes y características especiales, las que tampoco resulta necesario mencionar en la Nota de Inscripción, por cuanto ellas surgen del propio documento registrado, el que debe bastarse a sí mismo.

Que, finalmente, en aquellos casos en los que el objeto principal del documento traído a inscripción sea una o más unidades complementarias -v.gr traslado de unidad complementaria, rectificación de unidad complementaria, etc.-, resulta conveniente proceder de la siguiente manera: a) citar a las unidades complementarias junto a la especie de derecho y, b) en el dato matrícula solo hacer referencia a la o las unidades funcionales a la que aquéllas se encuentran adjudicadas o a las que son trasladadas.

Que entre las facultades asignadas al Director General, se encuentra la de orientar la actividad del Organismo, dando al personal las instrucciones que hagan al mejor servicio, procurando mantener unidad de interpretación y en su funcionamiento (conf. el art. 168 inc a) del Dec. 2080/80 -t.o. Dec. 466/99-).

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DE LA CAPITAL FEDERAL INSTRUYE:

ARTÍCULO 1°.- En la Nota de Inscripción definitiva, prevista por el art. 28 Ley 17.801, se consignarán únicamente los siguientes datos: fecha y número de presentación, matrícula del inmueble en cuestión y especie de derecho.

ARTÍCULO 2°.- En el caso de tratarse de un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal, en el dato matrícula, se hará expresa mención a la o las unidades funcionales en cuestión, sin indicación de las unidades complementarias si las hubiera.

ARTÍCULO 3°.- En lo que respecta al dato especie de derecho: a) no se dejará constancia en la Nota de Inscripción de sus variantes y/o características especiales y; b) cuando una o más unidades complementarias sean el objeto principal del documento registrado, se hará mención a las mismas junto a la especie de derecho.

ARTÍCULO 4°. Comuníquese como Instrucción de Trabajo y cúmplase.-